

公园商业综合体项目改造更新探讨——石家庄裕西文化园项目改造更新实践

杜鹤麟

河北建研建筑设计有限公司, 河北 石家庄 050000

[摘要]通过对烂尾商业项目进行改造和二次利用,并赋予新的主题与功能,同时对项目进行地域性、文化性、景观性的解读,实现商业与文化、建筑与公园的多元融合。文中回顾了裕西文化园项目改造更新的设计和施工历程,通过对项目的解读分析了设计和施工过程中的问题、难点以及应对策略。

[关键词]公园烂尾项目;商业综合体;改造更新

DOI: 10.33142/sca.v7i12.14707

中图分类号: TU985.5

文献标识码: A

Discussion on the Renovation and Renewal of Park Commercial Complex Project — Practice of Renovation and Renewal of Yuxi Cultural Park Project in Shijiazhuang

DU Helin

Hebei Jianyan Architectural Design Co., Ltd., Shijiazhuang, Hebei, 050000, China

Abstract: By renovating and reusing abandoned commercial projects, endowing them with new themes and functions, and interpreting the projects with regional, cultural, and landscape characteristics, the diversified integration of commerce and culture, architecture and parks can be achieved. The article reviews the design and construction process of the Yuxi Cultural Park project renovation and renewal, and analyzes the problems, difficulties, and response strategies in the design and construction process through the interpretation of the project.

Keywords: abandoned park projects; commercial complex; renovation and renewal

引言

随着前些年国民经济快速发展,城市化进程不断加快,伴随着房地产市场的快速扩张,在大量商品房入市的同时带动了商业地产的蓬勃发展,尤其是公园周边的商业项目成为人们关注的焦点。近年来随着大量商业项目的无序开发,经济环境下行以及房地产市场的冷遇,加之互联网商业的激烈竞争,致使很多在建商业项目陷入停滞甚至烂尾状态。如何通过既有烂尾商业项目的改造与更新,并赋予新的主题与功能,为市民提供优质的服务和体验,为社会带来更多的文化和活动场所,成为当下我们需要研究的重要课题之一。

1 项目背景

裕西公园位于石家庄市桥西老城区,原为石家庄动物园旧址,动物园搬迁后改为裕西公园,占地面积约400亩,绿化覆盖率90%以上。周边有石家庄美术馆、商务中心、大型超市等文化及商业设施。裕西文化园项目位于裕西公园西北角,北临中山路,紧邻地铁1#线,西临苑西街,占地面积约35亩,于2014年开工建设,原规划功能为商业综合体,地上四栋主楼,目前只施工三栋,地上主体土建施工一层至二层半不等,地下土建基本施工完成,总建设规模约6万 m^2 。原功能为地下负三层为停车,负一二层为商业,地上为商业及办公。项目施工不久出于某些原因原建设方撤资,一直处于烂尾状态,由于项目搁置时间较长,对城市景观形象、公园管理维护、市民出入公园

等都带来诸多负面影响,在民众诉求、政府意志和企业利益的驱动下,该项目提上建设日程。

2 建筑设计策略与手法

在一个老动物园旧址,在一处公园与文化、商业与人文多元融合的地块,充分利用原有遗留建筑条件创造一个面向公众,面向公园,面向城市的文化场所,不仅是烂尾项目重新焕发活力的一个宝贵契机,也是城市有机更新的一次有益探索。这次实践虽然面临着诸多方面的挑战和压力,但同时也给了我们一次很宝贵的机会。我们希望通过烂尾项目的改造与更新,创造一个充满魅力的人、建筑与自然和谐共处的空间和场所,让人们在这里去感受自然的存在,感受人与建筑、人与自然共生共融的状态。

2.1 设计策略

2.1.1 整体性

在功能定位上将地上地下统一考虑,在形式上将地面分散的高低不同的建筑通过构架、屋顶、连廊等建筑手段连接、组合,形成一个统一整体的形象。

2.1.2 景观性

作为公园的一部分,建筑造型设计充分考虑与公园的融合,与公园内景观要素如凉亭、远山、拱桥等形成对位关系,通过屋顶形式的变化消解建筑体量,使之分散、转移、弱化,最大限度地融入公园之中,成为公园景观的一部分。

2.1.3 艺术性

运用现代的手法将传统坡屋顶进行分解与重构,让地

方的人文历史精神与现代建筑的建造工艺实现从概念到形式、从立意到构成,从材料到效果上的融合与创新。同时也重新思考建筑与城市、建筑与人文、建筑与自然的相互关系,使建筑形象更加具有艺术性。

2.2 设计手法

通过“拆”“敞”“连”的设计手法将建筑与景观、商业与文化、人与自然最大限度地融合。

(1)拆:将地下人流疏散的交通空间与地上建筑功能适当拆分,拆除部分无效空间及楼板和出挑阳台,将空间及立面形式重新整合;

(2)敞:敞开建筑空间,与室外环境充分融合,形成下沉广场、室外连廊、露台、屋顶架空层等多维度、多层次的立体开放空间。

(3)连:通过起伏的屋面将地上三组建筑有机串联,形成统一形象;通过连廊、平台及构架将三组建筑功能和形式衔接起来;通过大台阶及扶梯将室外广场与下沉庭院、地上建筑与地下功能联系起来。

3 建筑策划及功能定位

我们团队于2022年6月介入该项目,设计之初建设方要求提供设计改造方案及策划思路,我们在建筑策划中提出以下几点思路:

- (1)遵循城市肌理,完善城市功能,提升城市品质;
- (2)整合现有资源,体现文化内涵,建筑环境共生;
- (3)传承历史文脉,体现地域特色,实现建筑新生。

根据对项目周边业态分析,我们确定了以下功能定位,北侧靠近主干道中山路的1#馆定位为石家庄公园文化展览馆,作为集中展示石家庄公园绿化和建设成果的场所;西侧靠近苑西街的2#、3#馆定位为市民活动中心,为市民提供文化及休闲的活动场所;负一层定位为室外商业街及儿童乐园;负二层定位为超市及商业设施;负三层为地下停车场。

项目紧邻环绕公园内的1600米长的健康健身步道,道路东侧为假山叠水及游船码头,远眺可以看到公园内的高山和湖面的拱桥。在建筑设计过程中我们充分考虑与公园的对景与借景关系,使市民在行走的过程中步移景异,产生不同的视觉观感和心理体验;北侧是城市主干道,我们重点考虑如何将良好的展示面呈现给城市;而西侧作为城市支路,周边有商业写字楼及饭店,生活氛围较浓,我们考虑将市民的活动场所及商业设施设置在这里,同时也将地下主要交通出入口放置在西侧。

4 工程设计难点及应对策略

第一次来到项目现场,面对的是一片杂草丛生、钢筋严重锈蚀的荒芜工地,原始资料匮乏,既没有电子版图纸,也没有纸质施工图,仅有几张测绘平面图。如何利用有限的资源在短时间为烂尾项目定位,重塑建筑功能和形象,同时营造出一种能够体现地域文脉、与公园环境高度融合

的建筑空间,并能够成为与历史和未来对话的载体,成为摆在我们面前的一个难点。同时我们也希望通过该项目创造出一处充满艺术张力、文化气息及商业活力的多维度立体空间,引申出人们在精神、生活、理想上的共鸣,同时也成为打造裕西公园夜经济的一个亮点。



图1 原始现场照片

4.1 建筑立意

设计伊始,我们着眼于场地特殊历史功能的演变,希望通过对建筑的改造和环境的处理,在展示未来的同时表达一种对历史的尊重和回忆,希望通过现代材料和构造方式的演绎将场地的特质、功能的需求、建筑的审美完整而极致地表达。我们希望通过建筑造型的解读表达一种对老动物园旧址的记忆。最终,我们确定以“鹤舞九天”的造型为主题进行创作,以曾经生活在这里的动物作为原型和逻辑起点,从而引申出“千纸鹤”的艺术形式。以“如鸟斯革,如翬斯飞”为设计概念,通过“转折、交汇、融合”的处理手法,将场地与建筑相互延伸、交互,引导地上地下空间的自然相融。重新审视场地并以“第五立面”的屋顶作为切入点,将建筑空间的使用与美感结合,并与建筑自身的形态形成完整的体系。通过屋顶优美的天际线及高低起伏的线性空间使建筑本身成为视觉的焦点,不同的坡面组合、延展,通过高低错落、虚实变化,构成一只只展翅翱翔的飞鹤,升腾、翻转、变化、围合,形成丰富的立体形象和建筑空间,随着时间和空间不断变化,变化的建筑形态与空间色彩相互辉映,当夜晚的灯光有层次地洒落于建筑之上,形成一幅不断变幻的优美画面。

4.2 建筑设计

在相关部门主导下,项目进行了多次汇报及比选,并引入策划及运营团队,通过反复协商确定最终实施方案。

4.2.1 平面设计

原有功能的改变和新的设计内容的加入,对原有建筑布局带来巨大挑战。

1#馆:将一层打造成“石家庄公园文化展览馆”,二层延伸打造“室内花卉博物馆”,并在馆内设置书吧、咖啡吧、插花展示等主题型复合业态。1#楼原有层高及平面布局不满足公园文化展览馆的定位与需求,在与展陈公司多次沟通后,去掉东侧部分梁柱,减少无效空间,同时向北侧扩宽两跨,增大建筑主展厅的室内使用空间,同时一二层建筑挑空形成高大的室内空间。后由于建设方投资及

总面积控制等原因，只向北扩宽了一跨，留下一些遗憾。

地下一二层空间由商业改为产业园，防火分区面积由两千平米一个变为一千平米一个，增加了若干防火墙，将大空间的布局改为以办公、实验室为主的小空间格局，近两万平米的地下二层如何组织交通动线成为一个难点。在经过深入思考之后，我们以负一层外街的走向为导向，形成贯穿南北及东西的交通主动线，并在负二层顶板局部开洞，结合下沉广场地面绿化布置形成金字塔形采光天井，不仅将自然光线引入地下二层主动线上来，同时也形成下沉广场的一个景观亮点。在主动线的基础上形成三横三纵的次要动线，各自成区，增加平面的可达性和识别性。

我们将原有的负二层两层高的地下影厅改为大会议室及体育活动室，在功能改造的同时也充分考虑室内声学效果，增加了墙面及房顶吸声措施，有效地避免了回声对室内使用功能的影响。

4.2.2 立面设计

设计方案基本确定后，采用何种材料呈现建筑效果成为设计的一个难点。最初我们选择了葡萄牙米黄和黄金麻石材作为外立面的材料。由于葡萄牙米黄存在一定色差且强度不高，不是特别理想；黄金麻比较常见，而且黑点较多，效果一般。后经过反复考察和多方比选，我们确定了以仿葡萄牙米黄的人造石材作为外立面干挂材料，不仅色差小，尺寸也相对较大，价格相对天然石材也较低；玻璃幕墙采用 6+12A+6Low-E 单银超白玻璃；檐口及吊顶格栅选用仿铜色铝板及铝方通；屋面采用 32 高 300 宽的蓝灰色金属铝镁锰板材料，在解决防水的同时也充分考虑了美观性。



图 2 1#馆建成效果



图 3 2、3#馆设计效果/建成效果

地上建筑一二层为框架结构，我们在原框架柱的基础上增加钢结构屋架，屋面悬挑尺寸较大，最大可达 5m 之多，悬挑部分钢结构外露。最初我们设计的结构形式是空间网壳结构，不需要吊顶也能呈现完美的视觉效果，后由于现场焊接量较大，且构件加工周期长，在钢结构深化过

程中建设方要求更换为普通工字钢结构，由于屋脊转折处交汇的工字钢数量较多，封边梁高度也不一致，导致现场效果较为杂乱，因此考虑在檐口及外露钢结构部分采用铝板及铝方通吊顶。在钢结构深化过程中对于三根以上钢梁交会的节点难以直接焊接处理，而采用圆形钢墩进行多梁焊接，最大的圆墩尺寸高度超过 1.5m，导致外立面檐口的连续性被打断。如何解决这个问题成为外立面设计的一个难点。我们在二次深化的设计中将雨水沟外挑尺寸加宽，同时檐口采用斜向弯折的造型，越往外侧约薄，越往内侧逐渐加厚，通过两次转折，在包住钢墩的同时也将檐口的厚重感削弱，檐口造型结合灯槽设计呈 U 形。铝方通吊顶造型与屋面造型相呼应，形成不同的三角形折面。经过多次现场放样及效果比对，最终确定了实施方案，从而完美地解决了结构二次深化节点变化对建筑立面带来的不利影响。如何实现既能遮挡住外露的结构，又不影响屋檐下窗户的自然通风和排烟，我们反复比选和试验，最终选用了 40*80 的仿铜色铝方通格栅，间距 40，不同折面的转折处采用 100*100 的 U 型铝板，在中间嵌入 LED 灯带，在解决不同方向铝方通交汇收口难以处理问题的同时也解决了大屋檐下夜景亮化的问题，虽然最终建设方为节约造价仅在檐口上部设置灯带，大屋檐下仅预留了位置，未安装灯带，但是我们认为这种构造与功能结合的探索还是有意义的。



图 4 2#馆实景/3#馆架空层远眺公园湖面

4.3 建筑施工

项目从方案设计到公园文化展览馆的建成开幕剪彩只用了短短不到六个月时间，期间涉及到检测加固、景观、亮化、展陈、内装、钢结构、幕墙、智能化、室外游乐设施、标识标牌等多家设计及施工单位的配合与协作，在紧张的设计及施工过程中，也发现不少问题。



图 5 钢结构施工过程照片

检测报告的误差较多导致图纸与现场不符。由于现场检测量非常大，建设方委托了三家检测公司，即使如此，检测公司的数据仍然存在相当多的问题，我们在设计过程中无法同时复核所有检测数据，导致很多图纸尺寸与现场不符。根据项目的特殊性，我们选择了驻场设计，在工地边设计边校核，发现有不准确的数据和问题及时到现场测量、修正，这样不仅大大的提高了设计效率，同时也减少和避免了后续修改图纸、返工问题的发生。

施工流程交叉导致现场返工。原本一个工种完成才是下一个工种入场的施工流程，由于工程周期短，本该后入场的施工班组往往为某一节点的按时完成而不得已提前介入，导致其他工种二次返工或无法施工的现象时常发生。例如外墙处砌体墙尚未完成抹灰，幕墙施工单位为赶工期提前进入施工，导致幕墙龙骨安装完成后土建工人无法进入二次抹灰及刷内墙涂料；地面防水尚未完全做好，室内装修队伍开始同时施工，下雨后地面发生渗漏，造成装修二次返工；屋顶钢结构檐口尺寸现场与图纸不符，导致运到现场的铝板檐口无法安装，重新加工周期也不允许，只能根据现场尺寸调整外装方案，在现有檐口尺寸的基础上增加造型和层次，部分线脚二次加工安装，解决到场材料与现场不符的问题；石材幕墙龙骨固定后发现雨水管尚未安装，二次修改设计，调整雨水管位置；幕墙安装过程中，幕墙龙骨与结构打架、龙骨无法固定等问题也经常出现；水暖电施工队伍在施工过程中优先考虑自己的施工便利，往往谁先施工谁先占优势，导致后面施工的队伍在位置上有交叉和调整，最终影响室内净高。

在现场问题的处理中，及时发现问题，及时解决问题是有效避免二次返工的最佳途径。在驻场期间，我们安排专驻场工程师每天定时巡检，发现问题及时解决，避免造成更多的二次返工和修改。

施工过程中，我们还发现施工单位采购人员缺乏专业素质，选购设备时往往只注重价格、品牌和容量型号指标，而忽视设备的高度、体积、大小等指标，导致运到现场的设

备比设计选型尺寸大很多，内装单位按原图纸施工无法完成吊顶标高，导致二次返工的现场时有发生。在与其他单位配合的过程中，还发现某些设计师只关注空间设计效果，而对室外建筑防护高度、消防设施等缺乏必要常识，导致增加的室外平台不满足安全防护高度、设计的展示墙遮挡排烟口等，导致二次返工的发生。在各单位配合中，只有多沟通，多交流，将设计意图和硬性指标清晰明确地传达给合作伙伴，才能高效顺畅地完成设计协作与施工的全过程。

5 结语

项目以地景建筑设计为起点，融合建筑想象空间与城市公益文化的营造，成功地为裕西公园创造了一个充满想象力与创新活力的高品质的城市公益文化展示场所。

作为城市叙述者的我们，不仅想营造出优美的空间环境，更希望突破传统公园的固化模式，以立足城市的肌理为根本，关注城市的历史发展和文化演绎，为驻足的人群营造出生动亲切的界面，传达一些对未来生活的理解与期待。

裕西文化园的建造将市民的休闲、文化与生活融为一体，提供多维度导向和沉浸式体验。正如安托内·普雷多克所说的“读懂一块待建的土地，是一种‘顿悟’般的体验，需要理解诸如风、光、环境影响、文化等元素，但同时也要想象这块土地上未来可能呈现的生活情景——好比坐时光机到未来亲身体会一般。”

[参考文献]

- [1] 庄惟敏, 张维. 市政设施综合体更新探讨[J]. 建筑学报, 2017(5): 70-71.
 - [2] 顾航菲. 苏州园区圆融星座商业大型综合体的分析与改造[J]. 建筑工程技术与设计, 2015(19): 67.
 - [3] 朱国婷. 商业综合体裙房屋面业态空间与造型整合设计研究[J]. 城市建筑, 2023, 20(22): 56.
- 作者简介: 杜鹤麟(1978.9—), 毕业院校: 石家庄铁道大学(1997.9-2002.7), 所学专业: 建筑学, 当前就职单位: 河北建研建筑设计有限公司, 职称级别: 国家一级注册建筑师、注册城乡规划师、高级工程师。